

论我国民法典居住权制度的功能与改进

何建国

(四川大学 法学院,四川 成都 610207)

[摘要]居住权制度是我国民法典中新增的一项制度,回应了时代发展的现实需求。我国民法典所确立的居住权制度具有完善住房保障制度、重视特定人群的居住需求、体现住宅所有权人意志的财产保障等价值功能。在肯定居住权制度的价值功能时,应当看到这种制度存在设立类型单一、客体范围不明晰、权利义务有待明确、消灭事由不完整等问题。这些问题产生的主要原因在于我国居住权制度立法的相对保守,以及居住权制度在现代社会中的价值功能扩张。为适应不断发展变化的社会需要,有必要进一步改进我国民法典居住权制度的内容,以期体现出其应有的价值功能。

[关键词]民法典;居住权;特定人群;法定居住权

doi:10.3969/j.issn.1673-9477.2024.03.011

[中图分类号]D923

[文献标识码]A

[文章编号]1673-9477(2024)03-0077-08

自2021年起施行的民法典在物权编用益物权体系中增设居住权制度,这是我国民事立法的一大亮点。居住权制度最早可以在罗马法中寻觅踪迹,后为欧洲、美洲、非洲和亚洲等有关国家或地区的民法典所认可。居住权制度从原物权法草案中的最初规定到最后通过物权法时的删除,再到最终纳入民法典中,可谓一波三折。居住权入典,回应了现实生活中人们对居住利益的需求,符合物尽其用的宗旨,反映了我国民法典坚持以人为本、以人民为中心的思想。尽管如此,但从立法上看民法典居住权制度,其内容规定偏少,确有不足。本文拟探讨我国民法典居住权制度的价值功能,分析居住权制度存在的问题及其产生原因,为进一步改进我国居住权制度提出相对合理的建议。

一、民法典居住权制度的价值功能

党的十九大报告提出要“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”^[1]。我国民法典物权编中引入居住权的目的,旨在积极响应和落实国家住房政策,切实保障民事主体对住房的灵活安排,尤其是满足特定人群的居住需求。^[2]尽管居住权制度由来已久,但是作为一种新制度,要上升到法律层面,首先源于社会实践的需要。我国将居住权写入民法典中,顺应了新时代的发展需要,对实现住有所居的目标具有重要的现实意义。我国民法典将居住权作为用益物权中的一种法定类型,其价值功能

主要有以下三个方面。

(一)完善我国的住房保障制度功能

现阶段我国已经形成了以经济适用房、公共租赁住房、保障性租赁住房等各类住房保障制度,在一定程度上缓解了不同群体对住房需求的压力。这些住房保障制度覆盖的群体有限,在适用对象、条件等方面都存在不少限制,不能完全满足所有群体对住房保障的需求利益。与此同时,随着经济发展和社会进步,我国目前大约有3亿新市民到城镇就业、生活^[3],这部分群体面临着较大的住房需求。“十四五”期间,我国将保障性租赁住房作为建设发展的重点,预计可以解决2600多万人的住房困难问题。^[4]但是,与3亿多新市民的住房需求相比,我国住房保障建设仍然有着非常大的差距。因此,人们要想实现住房居住,主要途径还是购买商品住房或租住他人房屋。面对房价居高不下的现实,即便人们具有购买房屋的强烈愿望,也会因房价过高而无力负担,进而只能通过租房来实现居住的需求。由于租房居住建立在出租人和承租人之间的租赁合同关系之上,因此,也不符合人们对长期稳定生活的居住需要。

面对社会生活的客观现实,民法典设立居住权有助于缓解不同群体对居住生活利益的需要。我国民法典明确规定居住权为用益物权,符合物权法定的要求。一方面,居住权一经有效设立便产生物权

[投稿日期]2024-04-13

[基金项目]四川省社会科学界联合会课题(编号:SC22ZDC06)

[作者简介]何建国(1987-),男,四川南充人,博士研究生,研究方向:民商法学。

效力,具有稳定性的特点^[5],可以克服租房居住不稳定的弊端;另一方面,居住权系仅仅对他人住房进行占有、使用的权利,不会使房屋所有权发生变化。通过使用居住权而非直接购买住房,不仅可以广泛降低人们对居住利益的负担成本,还可以有效满足人们对居住利益的合理需求。民法典设立的居住权,从制度上拓展了不同群体对居住利益的需求,为我国实现住有所居的保障提供了必要的制度供给。在国家坚持“房住不炒”政策的目标导向下,设立居住权制度有助于落实党和国家的住房政策,为不同群体对居住利益的需求提供更为适宜的选择。^[6]

(二) 重视特定人群的居住需求功能

自罗马法起,居住权设立的初衷,就是为保障家庭成员乃至家庭服务人员的居住利益。^{[7]401-404}居住权自设立以来就带有人役性、保障性之功能,对诸如离婚生活困难方、孤寡老人等特定人群的居住需求保障起到了积极作用。我国居住权制度也受罗马法的影响,最初最高人民法院制定原婚姻法有关司法解释时,规定了对因离婚而陷入生活困难的一方以房屋居住权形式给予帮助的内容。受限于当时我国法律未将居住权纳入物权制度的规范,当事人之间设定的居住权只能按照债权加以保护,不会产生物权效力,这对当事人居住利益的保障效果则是大打折扣。在物权法立法过程中,有关居住权制度的规定亦具有争议。从立法过程来看,尽管立法机关在《关于〈中华人民共和国物权法〉(征求意见稿)的说明》中认为设立居住权目的是“切实保护老年人、妇女以及未成年人居住他人住房的权利”,但最后审议时认为通过房屋租赁等权利可以满足前述特定人群的住房保障之目的。立法机关的这一态度变化,使得最终通过的原物权法未规定居住权。^[8]

随着社会发展的变化,人民群众尤其是上述特定人群对居住需求利益增加的意愿愈加强烈。^[9]在民法典通过前的五年时间里,由法院判决的居住权纠纷案件每年大约有四五千件。^[10]在编纂民法典之际,将居住权纳入民法典中成为学界和立法机关的共识。诚如立法理由所言,设立居住权是“为落实党中央的要求,认可和保护民事主体对住房保障的灵活安排,满足特定人群的居住需求”^①。民法典第366条“以满足生活居住的需要”、第368条“居住权无偿设立”、第369条“居住权不得转让、继承”“设立居住权的住宅不得出租”等内容可为明证。值得关注的是,2024年4月7日最高人民法院结合审判实践起草并公布了《关于适用〈中华人民共和国民法

典〉婚姻家庭编的解释(二)(征求意见稿)》(以下简称《婚姻家庭编解释(二)征求意见稿》)。该征求意见稿第20条第2款第3项将通过判决设立居住权作为离婚经济帮助的一种途径。^②可见,这种处理表明了居住权可以在民法典相关法律制度中进行适度延伸。因而,最高人民法院将居住权作为解决居住需求利益的一种方式,对于保障特定群体居有定所具有重要的功能意义。

由此而言,居住权入法的变化过程,充分反映了我国民法典对特定人群居住需求的保障。需要指出的是,我国居住权制度不限于此,它还以“当事人另有约定”之例外形式,突破了传统民法严格的人役性要求,为我国实现住有所居的目标预留了可供拓展的制度空间。^[11]

(三) 体现住宅所有权人意志的财产保障功能

近代以来,私权神圣始终是各国民法所秉持的重要理念。我国民法典尊重民事主体对财产享有的所有权,并予以平等保护。所有权人有权根据自己的意愿自行支配财产,其中既涉及对生存时所拥有之财产的管理,也涉及生前对死后财产归属进行提前处置。就住宅的利用而言,居住权制度可以较好地保护住宅所有权人的利益,为住宅所有权人提供更多支配其住宅的选择,而且居住权的物权性确保了相关当事人对住宅的使用权。

在居住权制度下,根据居住权意定设立规则,住宅所有权人可以按照自己的意愿对住宅进行合理安排。一是再婚情形。现实生活中,住宅所有权人面临的其死后财产处理的难题是如何做到既给予生存的遗属应有的财产权益又限制其继承房屋而由自己子女继承,同时还要让生存的遗属利益获得应有的保障而不至于流离失所。居住权制度可以很好地解

①全国人大常委会法制工作委员会主任沈春耀于2018年8月27日在第十三届全国人大常委会第五次会议第一次全体会议上作出《关于提请审议〈民法典各分编(草案)〉议案的说明》。

②最高人民法院于2024年4月7日公布《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(二)(征求意见稿)》。该意见稿第20条第1款规定:离婚时,夫妻一方依靠个人财产和离婚时分得的财产仍无法维持当地基本生活水平,请求有负担能力的另一方给予适当帮助的,人民法院应依法予以支持。该意见稿第20条第2款规定:一方因经济困难无房居住的,人民法院可以根据当事人请求,判决有负担能力的另一方采用下列方式予以帮助:(一)一定期限的房屋无偿使用权;(二)适当数额的房屋租金;(三)通过判决设立一定期限的居住权;(四)其他符合实际的方式。

决这一问题,有效保障了住宅所有权人对财产归属的意志,即住宅所有权人可以通过遗嘱转移住宅所有权给子女,同时又在该住宅上为其生存的遗属设定居住权,保障生存的遗属住有所居。以遗嘱方式设定的居住权,既可以使住宅所有权人的生存遗属获得居住保障,又可以解除住宅所有权人对住宅不能留给子女的担忧。二是养老情形。当前,我国很多家庭的父母为子女购买房屋支付首付款时会花费其一生的积蓄。如因父母子女关系、子女婚姻关系变化而导致的房屋权属发生变化,可能使父母丧失购买房屋时所出的首付款,甚至出现老无所居的情形,这样将不能使其获得更加稳妥的养老保障。在父母出资购买的房屋上设立居住权,既可以使子女获得资金而购买房屋,又可以保障父母居住利益的需要。

除前述情形外,随着老年人特别是失独老年人的养老质量的提高,社会生活中也出现了以房养老的需求。^[12]根据2023年国民经济和社会发展统计公报显示,我国60岁以上的老年人数量在2023年末达到2.97亿,占全国人口的21.1%,我国面临着日趋严重的人口老龄化问题。与此同时,我国社会中拥有自有产权住房的老年人比例比较高,这为我国推行以房养老政策提供了良好的基础条件。房产作为老年人最具价值的财产,对于维护老有所居权益有着极为重要的意义。居住权与老年人群体有着紧密的联系,老年人通常不会卖出房屋而改善生活质量,否则其房屋卖出后如何实现安居呢?要实现以房养老,可行的路径是在尊重老年人作为住房所有者的意志基础上,通过居住权制度保障老年人的居住利益来提高养老的生活质量。细言之,就是老年人与其他交易主体达成设立居住权合同的约定,通过让渡房屋所有权而保留居住权,以实现房屋经济价值的变现。此时,老年人有权依据居住权继续居住在所有权发生变动的房屋中,并依靠出售房屋的收入来实现以房养老。这样,在以房养老的需求背景下,居住权的设立既可以充分体现老年人对其住房进行安排的自由意志,又能够实现保障老有所居、提高养老质量的目标。

上述内容表明,民法典设立居住权制度,不仅增加了住宅利用的途径,发挥了物的效用,实现了住宅价值多样化的功能,而且有效保证了住宅所有权人对其住宅进行自由安排和处分的意志,维护了住宅所有权人应有利益的财产保障功能。

二、我国民法典居住权制度存在的问题

考察比较法上有关居住权的规定,内容相对丰

富。^[13]我国民法典关于“居住权”一章的规定只有6条,主要涉及居住权的得丧变更,内容也比较简略,难以为居住权制度的实际运行提供妥当的司法适用。相比之下,我国民法典中的居住权制度存在以下问题。

(一)居住权设立类型单一

对居住权而言,民法典规定的设立方式只有合同和遗嘱两种。有学者指出,居住权是“一项对弱者进行特殊保护的权力”^[14]。居住权制度首要保护的是老人、离婚妇女、未成年人等弱势群体,但在我国居住权类型中缺少对此类群体居住利益需求的直接规定。从比较法看,规定居住权最主要的目的是保障特定群体的居住利益,譬如我国民法典第366条所言“满足生活居住的需要”。结合合同或遗嘱方式的居住权规定,居住权设立须经登记后才能生效。为保障利害关系人的利益,坚持登记设立主义是物权制度的基本要求。民法典设立的居住权本应是针对特定群体住房需求保障的社会性居住权,但实际规定的是合同居住权。这就意味着对于特定群体的居住权需要以合同方式进行协商确定才可实现,但通过协商不一定会达成一致结果,由此产生的纠纷还需要通过诉讼等途径解决。从现有立法设计来看,仅以合同、遗嘱方式设立居住权,不能充分体现我国居住权制度的立法目的。^[15]对特定群体居住需求之保障,不如直接明确规定居住利益保护那样可能会更符合居住权制度的立法初衷。^{[7]404-405}

(二)居住权客体范围不明晰

民法典对居住权的客体限于“他人的住宅”,未明确“住宅”的具体内容。考虑到人们通常对“住宅”的认识,一般认为“住宅”可以指一套完整的住宅,也可以指一套住宅中的某一部分,只要符合“满足生活居住的需要”的限定条件,即可设立居住权。由此也就表明,非生活居住的厂房、商铺等不符合设立居住权的要求。从一般意义上看,住宅所包含的内容比较广泛,只要符合可供居住需要的封闭空间皆可设立居住权。如此一来,可以设立居住权的“住宅”则表现为多种形式,如商品房、公租房、经济适用房、共有产权住房、各类公寓及农村房屋等。^[16]从实践层面看,作为居住权客体的住宅应当指具有完整产权的房屋整体。但是,如果采用这种界定方式,将有可能使居住权制度的适用范围显得尤为狭窄,并且居住权设立的情形将会大幅缩减。由此产生的结果便是既不能提高住宅的利用效率,也无法达到实

现住宅物尽其用的效果。所以,我国民法典规定的居住权客体范围不甚明晰,确定住宅是否符合要求时存在一定困难,有待确定住宅所指向的具体内容。

(三)居住权权利义务有待明确

尽管民法典物权编确立了居住权一章,但是对于居住权的权利义务没有具体内容。根据民法典的规定,居住权是对他人住宅享有占有、使用的权利,性质为用益物权,这就需要协调好居住权人和住宅所有权人之间的权利义务关系。按照法律规定,这种关系需要当事人以书面合同的方式进行调整。民法典第366条只是明确了居住权人享有占有、使用的权利,并限定居住权要以“满足生活居住的需要”为条件,但对居住权人如何实现占有、使用则未予以明确规定。通常而言,居住权人的占有应当是具有完全圆满性、排他性,并能够实际控制所居住的住宅。对所有权人而言,其必须按照合同约定按时向居住权人交付住宅,这样才能使居住权人实现占有之可能。设定居住权期间,居住权人行使居住权的主要表现就是使用住宅,此时可能出现对住宅重新装修、完善等,那么居住权人是否拥有这样的权利?由此产生的费用应当由谁负担?相应地,如果在居住权存续期间内住宅发生毁损、灭失等非归属于居住权人原因的情形时,由此产生的责任应由何者承担?对于这些问题,我国居住权制度未作出相应的规定。居住权作为一种在他人所有之住宅上设立的用益物权,如果不明确居住权的权利义务关系将会对所有权人的利益产生不利影响,可以预见这些问题将会成为居住权制度实施过程中产生纠纷的焦点。

(四)居住权消灭事由不完整

关于居住权消灭的事由,民法典第370条仅规定了居住权期限届满、居住权人死亡两种情形。显然居住权消灭的事由是不详尽的,不应只有这两种情形。在合同型居住权中,尽管居住权期限是衡量居住权消灭的事由,但在当事人之间可能会出现当未约定期限或约定不符合法律规定时,将会无法适用的情形。在以遗嘱方式设立的居住权中,作出遗嘱的人可能会出现未确定居住期限的情形。此时这一事由将构成法律漏洞而无法适用,也不能使居住权消灭。关于居住权人死亡的事由,如果住宅所有权人所设立的居住权不限于一人,如存在为两人及以上的自然人设立居住权的情形^①,此时未必会引起居住权的消灭。^[17-18]此外,对于设定居住权的住宅

灭失、住宅作为所有权人唯一财产被强制执行等原因也可能导致居住权事实上不成立。对于这些情形,我国民法典都没有明确规定。由此可见,我国民法典规定的居住权消灭情形并非完备的,还需要进一步完善相关内容。

三、我国民法典居住权制度问题产生的原因

居住权成为我国民法典中的一项制度,是我国立法机关借鉴其他国家民法典已有立法经验而将其纳入规范之中。我国民法典规定的居住权制度之所以有前述问题的产生,其原因主要有以下几点。

(一)居住权制度立法上的相对保守

无论是原物权法还是民法典的制定过程中,居住权制度都成为了学界争议的焦点问题。尽管居住权制度在我国民法典中是一大亮点,实现了居住权在立法上从无到有的变化,然而,从民法典所规定的居住权规范内容来看,6项条文涉及居住权的权能、设立方式、消灭事由等,更多突出的是传统民法观念下居住权的人役性,侧重于保障特定群体的居住利益。在立法机关看来,民法典新增居住权制度,首要目的在于人民群众“住有所居”的保障功能,显然是为回应党和国家政策的需要。这在我国立法机关在民法典(草案)的说明中明确指出。在这样的背景下,我国居住权制度立法所呈现的人役属性也就无可厚非。与大陆法系其他国家民法典的规定相比较,我国居住权立法并没有显著的差异性,同样也不会改变罗马法中设立居住权的最初动因。立法需要反映社会的客观需要。考虑到时代背景的不同,我国民法典作为一部新时代的法典,虽然承继了大陆法系国家对居住权的制度规定,但仍然坚持传统民法的规范意旨,未能根据时代发展的变化而从体系上系统规定居住权并丰富居住权的相关内容。这就表明了我国居住权制度立法上的保守性。

(二)居住权制度功能的变化

随着现代社会的发展,居住权制度不应局限于保障特定人群居住利益的功能,而应在此基础上能够达到多元化和高效利用住房,实现物尽其用的目标。^[19]我国民法典中居住权条款的出发点立足于保障特定人群居住利益这一首要功能而使居住权带有浓厚的人役属性,这样做实际上限缩了社会发展变

^①根据居住权的权利人的数量不同,将居住权分为单独居住权与共有居住权。

化下居住权制度应有的实现住有所居目标、保障住宅所有权人意志等价值功能。

民法中的物权制度旨在强调物之归属与利用。我国民法典将居住权规定在物权编用益物权体系下,可见设立居住权并作为用益物权的一种新型物权类型,意在强调物的利用即用益性,而非人役性。这就意味着居住权属性只有体现出用益性的价值,才能更好地发挥住宅作为物的经济价值。此处并非为了否定居住权的人役性,而是为了表明现代社会发展下的居住权要相对淡化人役性,才能使居住权制度的其他价值功能展现出来。在人役性属性下,主体取得居住权有严格的限制,同时居住权不可转让、继承和限制出租,这虽然充分实现了居住权的保障功能,但无法展现居住权作为用益物权的用益性属性,不符合前已述及的制度功能,也不能实现物尽其用的法律效果。

自罗马法到当今时代的社会发展变革,居住权的人役性属性在不断减弱,相应的制度功能也在从保障特定人群居住利益的功能扩张至居住权制度的其他价值功能。^[20]由此而来的是居住权不限于人役性并成为现代社会的发展趋势。在市场经济条件下,居住权制度为诸如宅基地三权分置、合资建房、以房养老等有关住房的现实需求提供了可供选择的发展模式。^[19,21]人们对物的利用日趋多样化,保障财产权利人对住宅的所有利益和居住利益之间的自由处置,体现了财产权利人的意思自治,对实现物尽其用具有积极的效果。尽管民法典将居住权规定在用益物权之下,但受限于传统人役性的影响,居住权的用益性缺少相应规定。面对时代变迁的社会环境,民法典居住权依然突出人役性色彩而忽视财产权利人对客观利益的需求安排,这不符合现代社会中居住权制度功能的发展变化。

四、我国民法典居住权制度的改进

法律的生命在于实施。居住权制度要能够适应社会实践的需要,有必要针对前述问题及原因分析完善有关居住权制度的内容,从而提高其在我国法律制度中的实践价值。结合前文,完善我国民法典居住权制度可以从以下四个方面展开。

(一) 增加法定居住权的内容

比较法上的居住权设立途径有两种:可以通过法律行为设立,也可以通过非法律行为设立。我国民法典所规定的居住权通过合同或遗嘱法律行为而设立,在性质上属于意定居住权。这是一个与法定

居住权相对应的居住权类型。民法典仅规定意定居住权,而无法定居住权的内容,显然不符合民法典内在体系完备的要求。与此同时,以合同或遗嘱方式设立的意定居住权,突出了对住宅所有权人意志的尊重,但对特定弱势群体的居住利益保障则存在一定的局限性。

设立法定居住权的主要目的,是为了解决孤寡老人、妇女、未成年人,以及其他特定人群的居住需求问题。如果这些人群不满足民法典意定居住权的设立条件时,将有可能使其面临居住权制度供给不足所带来的适用困境。有观点认为,通过亲属制度中抚养、赡养等义务可以实现对此类人群的居住保障需求,因而无须创设此类居住权。^[22]然而,这些义务通常显得较为抽象而未能直接明确,实际上不利于凸显居住权入典的立法初衷。为了应对社会实践的需要,在居住权制度中增设法定居住权,不仅可以弥补意定居住权的不足,而且可以实现对特定群体居住利益的保障功能,符合民法典增设居住权的功能导向。

法定居住权的设立,主要适用于家庭成员之间或具有特殊身份关系的成员之间。^[23]有学者分别从婚姻、监护、老年人赡养等关系角度探讨了法定居住权的类型。^[20,24]本文认为,可以增设的法定居住权类型有三种。一是基于夫妻关系产生的法定居住权。这类居住权主要适用于夫妻离婚后非暂时性生活困难且无居住场所一方。民法典婚姻家庭编第1090条规定了离婚时对生活困难方的帮助,据此可以在居住权制度中明确对因年老、疾病或无劳动能力等导致无生活来源且无住所的离婚困难方设立法定居住权,以此实现对弱势群体的居住利益保障。二是基于父母与子女关系产生的法定居住权。此类居住权既可以在父母与未成年子女之间设立,也可以在父母与成年子女之间设立。就前者来说,应当承认双方相互具有法定居住权,方可便利父母履行对未成年子女的监护职责,促进未成年子女的身心健康成长。对于后者而言,设立居住权需要考虑父母无房居住时,成年子女负有保障父母居住需求的义务。这是成年子女对父母履行赡养义务的延伸。三是依据法院裁判方式设立居住权。这种居住权的设立,主要适用于某些不符合合同、遗嘱的情形或者不具有前述家庭成员或身份关系的情形。此时赋予人民法院以裁判方式为特定主体设立居住权,有利于保障某些群体的居住利益需求。民法典第229条确立以裁判方式设立物权的规则,为居住权这种新设物权提供了相应的法律依据。《婚姻家庭编解释(二)

征求意见稿》第20条明确规定可以通过判决设立居住权。这些内容都使居住权制度在民法典及相关规范中得以落实和延伸,大大拓展了居住权制度的适用范围。需要注意的是,以裁判方式设立的居住权,不符合当事人意思自治的要求,而是公权力介入私法领域,很大程度上会干预和限制住宅所有权人的意志,因而有必要约束和规范这种居住权的设立。总而言之,增设法定居住权的内容,可以解决特定群体对居住利益的迫切需求,激活居住权在我国法律制度中的实践运用,充分体现出居住权制度在民法典和国家住房保障功能中应有的社会价值。

(二)明确居住权客体范围

由比较法观之,居住权客体的范围不限于住宅,还涉及住宅的附属设施。不仅如此,住宅也不限于整套住宅,也可以是住宅的一部分。^[25]我国在原物权法(草案)的立法上也肯定了居住权人对住宅的一部分享有居住权,但是民法典仅规定居住权的客体为“住宅”,这就确有必要明确该“住宅”的指向范围。本文认为,居住权客体之范围应当既包括住宅的一部分,也涉及住宅的附属部分。关于住宅的一部分,可以对民法典第367条居住权合同一般条款“住宅的位置”进行文义解释,其可以意指整套住宅的某一特定部分,比如住宅中的一个独立房间。^[26-27]如果居住权设立在整套住宅一部分之上,其实是对居住权行使范围的限定^[28],也就是居住权人只在作为整套住宅的一部分上享有居住权,而不及于该套住宅之全部。关于住宅的附属设施,通常而言,它是与住宅相关联而配套使用的附属物、公用物等。对于居住权的享有而言,应当以该附属设施是否为居住权人生活所必需为考量。如果居住权人不能使用该附属设施会影响其生活,那么此时该附属设施就处于居住权的客体范围之内,反之则不为居住权的客体。所以,民法典仅仅规定“住宅”具有局限性,宜将居住权客体的范围扩展至住宅的一部分及住宅的附属设施。^[17,29]对于这一扩张的理解,可根据《中华人民共和国民法典物权编释义》中有关“居住权”的定义进行印证,即居住权是指“居住权人对他人所有住宅的全部或者部分及其附属设施享有占有、使用的权利”。^{[7]400}可见,住宅的部分或其附属设施也可以纳入居住权客体的范围内。需要特别强调的是,住宅作为居住权的客体时,无论是住宅的一部分,还是住宅的附属设施,都必须符合“生活居住的需要”这一条件,否则将背离居住权设立的法定要求。

(三)细化居住权权利义务

在现行法下,民法典对居住权所涉及的权利义务欠缺具体的规范,不利于解决居住权人与住宅所有权人之间的争议,也不利于居住权制度在社会生活中的司法实践。虽然当事人之间可以通过居住权合同来明确相关权利义务,但是有些权利义务宜从法律上直接予以明确规定。对此,我国居住权制度可以借鉴比较法经验,进一步明确居住权相关的权利义务。

一是关于居住权人的权利。首先,居住权人对住宅及其附属设施享有占有、使用的权利。居住权人要取得居住权,须以占有、使用为基础,这是居住权作为用益物权法律属性的应有之义,这样居住权人才能根据自己的意愿行使相关权利。其次,居住权人可以根据居住需要对住宅及其附属设施行使必要修缮、改良的权利。此项权利应以必要为原则,且不得对住宅及其附属设施造成减损、毁坏等严重后果。再者,在所有权人出卖住宅时居住权人享有同等条件下的优先购买权。居住权人与住宅所有权人签订居住权合同,是为保障居住权人生活居住之需要。故而在所有权人出卖住宅时,应当保障居住权人的优先购买权。最后,当住宅遭受不法侵害时,居住权人享有物上请求权。^[27]基于居住权的物权性,居住权人对住宅具有支配性和排他性,可以排除他人的不法侵害,通过行使物上请求权保护住宅免受侵害。

二是关于居住权人所应履行的义务。基于权利义务的一致性,居住权人享有权利的同时,亦负有相应的义务。其一,在居住权范围内,居住权人对住宅及其附属设施负有妥善管理、合理使用的义务。^[28]通常情形下,基于居住权的无偿性,居住权人应当妥善管理和使用住宅,不得有改变居住用途、危及住宅及其附属设施安全等行为,否则将会有损住宅所有者的利益。其二,在居住权范围内,居住权人承担对住宅及其附属设施日常维护、修缮、物业管理等费用的义务。确立居住权人负担费用原则,主要在于居住权人实际占有并使用住宅,能够有效维护并提高房屋的使用价值,以便更好地满足自身居住生活的需要。比如,瑞士民法典规定居住权人享有独立居住权时须负担通常保养费用。^[30]但是,如涉及住宅及其附属设施非因居住权人原因造成的重大修缮时,此时费用不应由居住权人负担,而应由住宅所有权人负担。当然,对于这一义务涉及的费用负担,也可以由住宅所有权人与居住权人另行约定。此时,应当尊重当事人的意思自治,以当事人之间的合同约定为优先。其三,当住宅及附属设施可能发生毁

损、灭失的风险时,居住权人负有及时通知的义务。多数情形下的居住权皆为无偿设立,居住权人取得居住权,无须相应地对待给付。若已设立居住权的住宅及附属设施出现重大风险时,居住权人应当及时通知住宅所有权人妥善处理,以免扩大损失。此亦为考虑居住权人居住利益之保障需要。对此,法国民法典就确立了居住权人“应以善良管理人的态度享用其权利”^[31]的规则。应当说,居住权人在享有权利时应秉持善良管理人的标准,同样在涉及居住权人之义务时也应坚持这一标准。

由于大多数居住权的设立主要通过合同方式来实现,当事人可以通过合同事先约定居住权权利与义务的内容,以满足当事人意思自治的需要。如果当事人约定不明确或者未有约定时,可以通过适用法律规定的居住权权利义务来协调当事人之间的利益。因此,在居住权制度中细化居住权的有关权利义务,既能充分体现住宅所有权人对自己财产的自主管理和自由安排财产的自我意志,又可以指导住宅所有权人与居住权人通过协议明确双方权利义务关系,避免产生非必要的纠纷。

(四) 扩增居住权消灭事由

前已述及,民法典居住权的消灭事由还有其他可能的情形。关于居住权的消灭事由,其他国家民法规定无可直接借鉴之处,但从我国立法过程来看存在可以增加的消灭事由。这些情形包括三个方面。第一,住宅灭失。居住权是以住宅存在为前提的用益物权。如住宅全部不复存在,居住权则无存在的必要性。不过,住宅可能存在部分灭失的情形,此时须以剩余部分是否符合“生活居住的需要”为准来判断居住权是否消灭。如住宅的剩余部分不符合此标准,则构成消灭的事由。第二,居住权被撤销。该事由主要考虑住宅所有权人的正当利益应当获得保护。前文述及居住权义务时,明确了居住权人所负的相应义务。如果居住权人存在转让和出租居住权、擅自改变居住用途、严重毁损住宅等行为,住宅所有权人享有相应的撤销权。由于居住权人的行为违反合同约定或法律规定的义务,损害住宅所有权人的利益,背离居住权设立的要求,住宅所有权人可据此依法行使撤销权而使居住权消灭。第三,当事人约定的消灭事由。民法作为私法,意思自治贯穿于民事活动的全过程。当事人可以根据自己的意愿在居住权合同中专门约定居住权消灭的事由。当约定情形出现时居住权消灭,这是当事人意思自治的结果。此外,居住权消灭事由还包括居住权人放弃

居住权、解除居住权关系的条件成就、住宅所有权与居住权属于同一人、未成年子女因成年而消灭居住权等情形。^[32]增加上述居住权的消灭事由,为当事人提供了更为明确的规范指引,如此则可以弥补既有规定的不足,有效增强居住权制度的实践意蕴。

五、结语

民法典已颁布施行,居住权已经成为我国物权法律制度中的一部分。居住权作为一种新增的用益物权,扩充了我国法定物权的类型,完善了我国物权体系,缓解了伴随经济社会发展所带来的居住问题,回应了住有所居、居有所保的时代需求。我国立法上的居住权制度,首先立足于保障特定群体居住利益的目的,体现了居住权设立的保障功能,为人民群众实现住有所居、老有所居的目标提供了制度根据。在尊重意思自治的基础上,居住权制度不仅为住宅所有权人自由支配其住宅提供了多元化的需求,而且为住宅所有权人、居住权人等相关群体提供了更加合理的利益保障。随着居住权制度在社会生活中的实践展开,在看到居住权应有的社会价值时,我国民法典应当进一步完善居住权的相关规则,更好地满足人们多样化的居住需求,确保居住权制度更加适应社会实践的发展。

参考文献

- [1] 习近平. 决胜全面建成小康社会 夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利[N]. 人民日报, 2017-10-28(01).
- [2] 王利明. 民法(上册)[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2023: 434.
- [3] 张桂文. 加快农业转移人口市民化[N]. 人民日报, 2023-01-20(19).
- [4] 夏金彪. 推进保障性租赁住房 更好惠及新市民、青年人[N]. 中国经济时报, 2023-04-18(04).
- [5] 杨立新. 物权法(第七版)[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2020: 179.
- [6] 崔建远, 陈杭平. 居住权制度的价值功能体现在哪里[N]. 检察日报, 2020-08-19(03).
- [7] 黄薇. 中华人民共和国民法典物权编释义[M]. 北京: 法律出版社, 2020.
- [8] 王利明. 论民法典物权编中居住权的若干问题[J]. 学术月刊, 2019, 51(7): 91-100.
- [9] 钱宁, 李锐. 《民法典》中的居住权制度: 价值、检讨与规则完善[J]. 宁夏大学学报(人文社会科学版), 2021, 43(3): 156-163.
- [10] 曾大鹏. 居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J]. 法学, 2019, (12): 51-65.
- [11] 封子路. 婚姻关系下居住权的裁判设立[J]. 求索, 2023,

- (6):145-153.
- [12]何丽新,朱欣蕾.《民法典》视域下居住权的养老功能与实现路径[J].厦门大学学报(哲学社会科学版),2022,72(2):129-140.
- [13]马强.《民法典》居住权类型之比较研究[J].中国应用法学,2022,(4):139-150.
- [14]刘志强,卢昇.论作为人权的居住权[J].人权法学,2022,1(5):85-99.
- [15]谭启平,付一耀.《民法典》居住权制度体系及其实现路径[J].江西社会科学,2020,40(12):148-159.
- [16]最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组.中华人民共和国民法典物权编理解与适用(下)[M].北京:人民法院出版社,2020:863.
- [17]李永军.论居住权在民法典中的体系定位[J].比较法研究,2024,(1):63-75.
- [18]钱宁,李锐.论《民法典》中居住权规则适用的困境及突破[J].西安电子科技大学学报(社会科学版),2021,31(2):83-89.
- [19]金俭,罗亚文.《民法典》居住权:立法意旨、功能演化及制度重构——基于人役性向用益性转变之视角[J].烟台大学学报(哲学社会科学版),2023,36(2):19-29.
- [20]付一耀.论裁判方式设立居住权[J].社会科学研究,2022,(6):55-65.
- [21]孟睿德,裴旺.《民法典》可容纳非人役性居住权[J].新疆社会科学,2023,(3):84-93.
- [22]申卫星.视野拓展与功能转换:我国设立居住权必要性的多重视角[J].中国法学,2005,(5):77-92.
- [23]申卫星.《民法典》居住权制度的体系展开[J].吉林大学社会科学学报,2021,61(3):51-61.
- [24]罗德轲,王建平.法定居住权制度的法理基础与类型化展开——兼评《中华人民共和国民法典》居住权制度[J].南海法学,2021,5(3):22-32.
- [25]崔建远.中国民法典释评·物权编(下卷)[M].北京:中国人民大学出版社,2020:251.
- [26]申卫星.从“居住有其屋”到“住有所居”——我国民法典分则创设居住权制度的立法构想[J].现代法学,2018,40(2):105-118.
- [27]单平基.《民法典》草案之居住权规范的检讨和完善[J].当代法学,2019,33(1):3-15.
- [28]房绍坤.论民法典中的居住权[J].现代法学,2020,42(4):83-98.
- [29]焦富民.我国《民法典》居住权设立规则的解释与适用[J].政治与法律,2022,(12):145-156.
- [30]瑞士民法典[M].殷生根,王燕,译.北京:中国政法大学出版社,1999:219.
- [31]法国民法典[M].罗结珍,译.北京:北京大学出版社,2010:188.
- [32]陈小君.《民法典》物权编用益物权制度立法得失之我见[J].当代法学,2021,35(2):3-13.

[责任编辑 李新]

On the Function and Improvement of the Residential Right System in China's Civil Code

HE Jianguo

(School of Law, Sichuan University, Chengdu, Sichuan 610207, China)

Abstract: The residential right system is a new system added to China's Civil Code, which responds to the practical needs of the times. The residential right system established by China's Civil Code has value functions such as improving the housing security system, paying attention to the housing needs of specific groups, and reflecting the property protection of the will of housing owners. When affirming the value and function of the residential right system, it should be noted that this system has problems such as a single type of establishment, unclear object scope, unclear rights and obligations, and incomplete elimination reasons. The main reasons for these problems are the relatively conservative legislation of China's residential rights system and the expansion of the value and function of the residential rights system in modern society. In order to adapt to the constantly evolving social needs, it is necessary to further improve the content of the residential rights system in China's Civil Code, so as to reflect its due value and function.

Key Words: China's Civil Code; residential right; specific groups; legal residency right